

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本聯合公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

聯合公佈



聯合集團有限公司
(ALLIED GROUP LIMITED)
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：373)

有關收購目標公司的
須予披露交易



天安中國投資有限公司
TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：28)

**(I) 有關收購目標公司A的
須予披露交易**

**(II) 有關出售目標公司C的
關連交易**



亞證地產有限公司
ASIASEC PROPERTIES LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：271)

**(I) 有關收購目標公司A的
非常重大收購事項**

**(II) 有關出售目標公司B及目標公司C的
主要出售事項及關連交易**

*亞證地產獨立董事委員會及
亞證地產獨立股東就交易B及
交易C的亞證地產獨立財務顧問*



緒言

於二零二三年二月二十七日，買方A(亞證地產之間接全資附屬公司)與貸款人、Claude Associates、汪世忠先生及目標公司A訂立買賣協議A，據此，(i)買方A將向貸款人(作為管有承按人)購入待售股份A(即目標公司A之已發行股份總數)；及(ii)貸款人(作為管有承按人)將按代價A(3港元)向買方A轉讓待售貸款A。

根據買賣協議A，買方A將於完成交易A時訂立貸款協議，據此向目標公司A提供該筆貸款，金額為1,000,000,000港元，並將有關款項匯款予貸款人(或按其指示處理)。

為重組亞證地產之物業組合，於同日，(i)賣方B(亞證地產之直接全資附屬公司)同意按代價B(80,000,000港元)向買方B(天安之直接全資附屬公司)出售待售股份B(即目標公司B之全部已發行股本)及轉讓待售貸款B；及(ii)賣方C(亞證地產之直接全資附屬公司)同意按代價C(250,000,000港元)向買方C(聯合集團之間接全資附屬公司)出售待售股份C(即組成目標公司C的相關實體之全部已發行股本)及轉讓待售貸款C。

上市規則之涵義

亞證地產

由於交易A之其中一個相關百分比率超過100%，交易A構成亞證地產之非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章之通知、公佈、通函及亞證地產股東批准之規定。

由於交易B之多個相關百分比率超過5%但低於25%，交易B構成亞證地產之須予披露交易。

由於交易C之其中一個相關百分比率超過25%但低於75%，交易C構成亞證地產之主要出售事項。

由於交易B及交易C之其中一個相關百分比率根據上市規則第14.22條在兩者合併計算時超過25%但低於75%，交易B及交易C構成亞證地產之主要出售事項。此外，於本聯合公佈日期，天安及聯合集團各自為亞證地產之主要股東。因此，根據上市規則第14A章，買方B(天安之直接全資附屬公司)及買方C(聯合集團之間接全資附屬公司)均為亞證地產之關連人士，而交易B及交易C構成亞證地產之關連交易。因此，交易B及交易C須遵守上市規則第14章及14A章之申報、公佈、通函及亞證地產獨立股東批准之規定。

亞證地產獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議B及買賣協議C各自之條款以及其項下擬進行之交易向亞證地產獨立股東提供意見。亞證地產已委任亞證地產獨立財務顧問以就交易B及交易C是否公平合理向亞證地產獨立董事委員會及亞證地產獨立股東提供意見。

亞證地產將會召開亞證地產股東特別大會，以供(i)亞證地產股東考慮並酌情批准交易A；及(ii)亞證地產獨立股東考慮並酌情批准交易B及交易C。

由於需要更多時間整理若干資料，載有(其中包括)(i)該等交易的進一步資料；(ii)亞證地產獨立財務顧問致亞證地產獨立董事委員會及亞證地產獨立股東的意見函件；(iii)亞證地產獨立董事委員會致亞證地產獨立股東的推薦建議函件；(iv)該等物業的物業估值報告；及(v)亞證地產股東特別大會通告的亞證地產通函，預計將於二零二三年四月十四日或之前寄發予亞證地產股東。

天安

由於交易A之其中一個相關百分比率超過5%但低於25%，交易A項下之收購事項構成天安之須予披露交易，須遵守上市規則第14章之通知及公佈之規定，但獲豁免遵守天安股東批准之規定。

由於交易B之相關百分比率均不超過5%，根據上市規則第14章，交易B並不構成天安之須予公佈交易。

於本聯合公佈日期，聯合集團為天安之主要股東，而買方C為聯合集團之間接全資附屬公司，故根據上市規則第14A章為天安之關連人士。因此，交易C項下之出售事項構成天安之關連交易。由於交易C之多個相關百分比率超過0.1%但低於5%，交易C項下之出售事項須遵守上市規則第14A章之申報及公佈之規定，但獲豁免遵守天安獨立股東批准之規定。

聯合集團

由於交易B及交易C各自之相關百分比率於獨立計算時均不超過5%，根據上市規則第14章，交易B及交易C各自於獨立計算時並不構成聯合集團之須予公佈交易。

由於(i)交易A(於獨立計算時)；及(ii)交易B及交易C(根據上市規則第14.22條在兩者合併計算時)各自之其中一個相關百分比率超過5%但低於25%，該等交易構成聯合集團之須予披露交易，須遵守上市規則第14章之通知及公佈之規定，但獲豁免遵守聯合集團股東批准之規定。

該等交易中各項交易的完成並非互為條件。各項交易均受到若干未必會達成的條件所約束，故未必會進行。亞證地產股東、天安股東、聯合集團股東以及亞證地產、天安及聯合集團各自的潛在投資者在買賣亞證地產、天安及聯合集團的股份時應謹慎行事。

交易A

買賣協議A之主要條款概述如下：

日期

二零二三年二月二十七日

訂約方

- (1) 莊女士(作為管有承按人)
- (2) Nice Zone(作為管有承按人)
- (3) 薈聯管理(作為管有承按人)
- (4) Claude Associates
- (5) 汪世忠先生
- (6) 買方A(作為買方)
- (7) 目標公司A

於本聯合公佈日期，莊女士(i)透過其擁有的公司於142,938,000股天安股份(佔天安於本聯合公佈日期已發行股份總數約9.74%)中擁有權益；及(ii)透過其擁有的公司於303,033,100股聯合集團股份(佔聯合集團於本聯合公佈日期已發行股份總數約8.62%)中擁有權益。

除上文所披露者外，據亞證地產董事、天安董事及聯合集團董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本聯合公佈日期，莊女士、Nice Zone、薈聯管理、Claude Associates、汪世忠先生、目標公司A及彼等各自之最終實益擁有人(如適用)全部均為獨立於亞證地產、天安、聯合集團及彼等各自之關連人士的第三方。

亞證地產曾與貸款人的代理人(亞證地產根據公開資料得悉其身份)接觸，以獲得更多有關物業A的資料，並在對目標公司A及物業A進行盡職審查的過程中認識了目標公司A及Claude Associates的代表。

主體事項

根據融資協議，莊女士、Nice Zone及薈聯管理共同擔任貸款人，同意向目標公司A提供融資，而作為融資的抵押(其中包括)，(i) Claude Associates(擁有目標公司A之已發行股份總數)及汪世忠先生(持有Claude Associates之全部已發行股本)兩者以抵押人身份，以一名擔保代理(代表貸款人行事)為受益人提供待售股份A的相關股權抵押，及(ii) Claude Associates以轉讓人身份，以一名擔保代理(代表貸款人行事)為受益人提供待售貸款A的相關轉讓契據。

於本聯合公佈日期，目標公司A已違反融資協議，因此，貸款人有權強制執行股權抵押及轉讓契據當中擔保。

鑒於上述違約及強制執行擔保之權利，相關各方訂立買賣協議A，據此，在達成(或在適用情況下獲豁免)其項下擬定條件的前提下，(i)買方A(亞證地產之間接全資附屬公司)將收購而貸款人(作為管有承按人)將出售待售股份A，連同待售股份A於買賣協議A日期或之後所附帶或產生之一切權利及利益；及(ii)貸款人(作為管有承按人)將按代價A(3港元)向買方A轉讓待售貸款A。

買賣協議A訂約方進一步同意，買方A將於完成交易A時訂立貸款協議，據此向目標公司A提供該筆貸款，金額為1,000,000,000港元，並將有關款項匯款予貸款人(或按其指示處理)。

付款總額

交易A之付款總額為1,000,000,003港元(包括代價A及該筆貸款)，須由買方A於完成交易A時按貸款人給予的付款指示支付。

付款總額之金額乃買方A與貸款人經公平磋商釐定，當中考慮到(i)物業A(即目標公司A持有的主要資產)於二零二二年十二月十四日之估值1,240,000,000港元，乃由獨立估值師釐定；(ii)目標公司A於二零二二年十月三十一日之資產淨值；(iii)核數師就目標公司A截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表發表的無法表示意見聲明，並預期買賣協議A之條文連同取得物業A獨立估值之行動，將足以解決構成無法表示意見的問題；(iv)目標公司A的前景；及(v)香港目前的地產市場氣氛。

付款總額將以亞證地產集團之內部資源及／或借款撥付。

條件

買賣待售股份A及轉讓待售貸款A須待以下各項條件達成後，方告完成：

- (i) 貸款人、買方A、目標公司A及(視情況而定)買方A的控股公司(即亞證地產、天安及聯合集團)已就完成買賣協議A項下擬進行的交易，取得所需的一切授權(包括但不限於任何種類、形式或由聯交所及證券及期貨事務監察委員會授予的批准或准許)及任何股東批准，而有關授權及批准仍然具備十足效力；
- (ii) 目標公司A已按照物業轉易及財產條例第13及13A條，就物業A顯示和證明並能夠就物業A顯示、證明及給予妥善的業權；
- (iii) 汪世忠先生及Claude Associates作出之聲明及保證，以及貸款人根據買賣協議A作出之一切聲明、承諾及保證，直至完成為止均在所有方面維持真實準確，並無誤導成份；
- (iv) 買方A或其代表或其任何高級職員、僱員、代理、專業顧問或其他代理，已對目標公司A及物業A之業務、營運、資產、財務或其他狀況進行買方A全權酌情認為需要、適宜或適合作出之查詢、調查及盡職審查，且買方A信納有關結果；及
- (v) 目標公司A或物業A之業務、營運、資產、(財務或其他)狀況並無發生重大不利變動。

除條件(i)及(ii)不可豁免外，買方A可全權酌情豁免須由買賣協議A其他訂約方履行及／或達成的任何條件。於本聯合公佈日期，交易A尚未達成任何條件。

完成

完成交易A並不與完成交易B或交易C互為條件。

交易A將於所有條件達成或獲豁免(視情況而定)後第三個營業日，或貸款人與買方A可能互相書面協定的其他日期完成。

完成後，目標公司A將成為亞證地產之間接全資附屬公司，其財務業績將在亞證地產集團之財務報表內綜合入賬。

倘交易A的任何條件未有於最後截止日期A或之前達成或獲買方A豁免(不可豁免之條件(i)及(ii)除外)，(i)買賣協議A訂約方不再對繼續完成交易有任何義務；(ii)除買賣協議A中的持續條文外，買賣協議A將不再有任何效力；及(iii)除非申索的原因為先前違反買賣協議A的任何條文，或與買賣協議A的持續條文有關，否則任何訂約方不得再對另一方提出申索。

接替及解除

根據買賣協議A，訂約方同意於完成時：

- (i) 目標公司A、貸款人及汪世忠先生將訂立接替契據，據此，目標公司A於融資協議中作為為借款人的義務、責任及負債，將由汪世忠先生接替，使汪世忠先生對融資協議的一切相關義務、責任及負債承擔個人責任；
- (ii) 目標公司A、汪世忠先生及相關債權人將訂立接替契據，據此，目標公司A於任何貸款、信貸或融資協議或安排(融資協議除外)中作為借款人的義務、責任及負債(如(a)目標公司A截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表；及/或(b)目標公司A自二零二三年一月一日至交易A完成日期期間之管理賬目所示)將由汪世忠先生接替；
- (iii) (就交易A完成時或之前存續的任何未結索償、法律程序、訴訟、仲裁或者或然負債，而目標公司A為其中一方，無論是作為原告或被告或以其他方式牽涉其中(統稱「未結索償」))倘有任何關於未結索償的相關協議或合約安排，而目標公司A為其中一方，目標公司A、汪世忠先生及相關對手方將訂立接替契據，據此，目標公司A在該等協議或合約安排中的義務、責任及負債，將由汪世忠先生接替；及
- (iv) 待售股份A、待售貸款A及/或目標公司A的資產之全部現有產權負擔(包括但不限於股權抵押及轉讓契據)將由相關訂約方妥為及完全免卻或解除或消除。

除非及直至該等接替及解除已有效及妥為落實，買方A並無義務繼續完成交易A。

汪世忠先生及 Claude Associates 的承諾

汪世忠先生及 Claude Associates 共同及個別向買方A及目標公司A作出契諾及承諾，彼等將就目標公司A於交易A完成日期或之前所產生或蒙受的任何損失、索償、損害、成本、開支、責任及義務，向目標公司A及買方A各自作出完全而有效的彌償，並使彼等各自無論何時均會獲得完全而有效的彌償。

有關目標公司A的資料

目標公司A為一間於香港註冊成立之有限公司，從事物業投資。目標公司A之主要資產為物業A。

以下載列目標公司A於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料，乃摘錄自其財務報表。

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	3,600	3,600
除稅前淨溢利／(虧損)	618,426	(117,794)
除稅後淨溢利／(虧損)	618,426	(117,794)

目標公司A於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表載有核數師的無法表示意見聲明，其中指出(i)核數師無法獲得估值報告，以釐定投資物業(即物業A)之公允價值，以及上述財務報表所載該等投資物業之賬面值是否公允列出；及(ii)核數師無法獲得足夠證據，以信納目標公司A能夠在日後產生足夠的現金流以償付其到期的負債和承擔，因此，彼無法釐定目標公司A可以持續經營方式運作的假設是否合理。

亞證地產董事已調查上述無法表示意見聲明的原因。據彼等在作出一切合理查詢後所知及所信，由於(i)亞證地產已委聘獨立估值師而其出具估值報告，當中指出，物業A於二零二二年十二月十四日之市值為1,240,000,000港元；及(ii)完成交易A後，目標公司A於任何貸款、信貸或融資協議或安排中作為借款人或其他方的一切現有義務、責任及負債，以及待售股份A、待售貸款A及／或目標公司A的資產之全部現有產權負擔，將根據買賣協議A由相關訂約方接替、免卻、解除或彌償，預期構成無法表示意見聲明的問題，將於交易A完成後得到解決。

根據目標公司A之未經審核財務資料，於二零二二年十月三十一日，目標公司A的資產淨值約1,664,100,000港元。倘將該等未經審核財務資料中所述的物業A賬面值，按獨立估值師釐定的物業A估值1,240,000,000港元調整，目標公司A的經調整資產淨值將約199,926,000港元。

有關物業A的資料

物業A包括新界荃灣大屋街1號及川龍街88號海天豪苑協和廣場地庫一層、地下至四樓的若干商業單位，以及協和廣場地庫二層的91個泊車位，總樓面面積合共163,538平方呎。

根據目標公司A提供的資料，物業A已進行翻新，並在此後關閉，主要翻新工程已於二零二一年六月完成。亞證地產之管理層已對物業A進行實地考察，認為其內部狀況尚可。倘交易A得以實現並完成，亞證地產計劃對物業A進行改善及加建改建工程，以期提高其出租及／或轉售價值。

在改善及加建改建工程的初步規劃過程中，為了確定工程的可行性，亞證地產已安排技術專家對物業A現有設施之狀況進行初步技術盡職審查。

在評估日後將物業A出租的可行性時，亞證地產進行了內部市場研究，以(i)根據荃灣的最新發展情況分析物業A的前景；及(ii)研究物業A租戶組合可能實行的任何策略，從而促成日後將物業A出租。

研究結果顯示，(i)近年，荃灣西有多個大型住宅項目落成，預計將帶動該區的消費；(ii)物業A周邊地區人流密集；及(iii)荃灣擁有完善的交通網絡，有利於吸引本港其他地區的顧客。此外，二零二二年十二月放寬社交距離措施，以及二零二三年二月起香港與中國內地恢復免檢疫通行，預計將對香港的市場氣氛產生正面影響。為了促成物業A的出租，亞證地產研究了荃灣社區購物商場普遍擁有的租戶組合，並主動接觸了幾名地產代理、市場推廣公司和顧問，討論物業A的可能定位及其租戶組合選項。對於該等建議，亞證地產亦收集了幾名外部顧問的意見回饋和建議，提出對物業A的內部設計可作出的改動，以重新導引物業A內的顧客流向，從而提供最佳的購物體驗。亞證地產目前正在審閱該等顧問提出的翻新計劃方案，期望繼續與顧問進行討論，並在必要時聘請其他專家。

在徵詢了外部專業人士的意見及進行了內部市場研究後，並考慮到(i)荃灣的發展情況，而有利於物業A的前景；(ii)物業A租戶組合可能實行的策略可促成日後將物業A出租；及(iii)為改善物業A的狀況而可能進行的裝修工程，視乎有否不可預知的市場變化，亞證地產董事認為，已詳細評估出租物業A的可行性，而收購物業A對亞證地產而言屬合理的投資機會，並可讓亞證地產加大投資商用物業的零售分部。亞證地產將評估其財務狀況，並在物業A改善工程的範圍及估計成本有定案後，以其當時可用的財務資源、借款或結合兩者來為物業A的改善工程提供資金。

倘交易A得以實現並完成，預計亞證地產將需時約四個月來審定物業A的改善及加建改建工程範圍，並且由屆時起需要五個月完成該等工程。考慮到為物業A零售部分進行市場推廣所需的時間，倘無發生不可預知的情況，亞證地產預計，物業A的零售部分將在物業A的改善及加建改建工程完成當日起兩個月後逐步租出並產生租金收入。雖然亞證地產目前有意在交易A完成的前提下出租物業A，但若市場氣氛有變以及為了提高亞證地產股東的回報，亞證地產不排除日後出售目標公司A以變現其資本收益的可能性。

貸款安排

據亞證地產董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信及／或由相關方提供資料或參考可得的公開資料：

- (i) 在過去十二(12)個月內，(a)交易A的交易對手方、其董事及法律代表及／或交易A的交易對手方之任何最終實益擁有人(可對交易A發揮影響力)與(b)亞證地產、亞證地產層面之關連人士及／或亞證地產附屬公司層面之關連人士(在該(等)附屬公司參與交易A的情況下)，已訂有重大貸款安排(「**貸款安排**」)。貸款安排的未償還本金額已於過去公佈內披露，合共佔全部有關貸款安排下大多數的未償還本金總額；
- (ii) 就交易A而言，貸款安排與Claude Associates、汪世忠先生、目標公司A及物業A並無關係；及
- (iii) (a) Claude Associates及貸款人及彼等之最終實益擁有人與(b)亞證地產、參與交易A的亞證地產層面之任何關連人士及／或亞證地產附屬公司之任何關連人士，並無就交易A及交易A之付款總額訂立或擬訂立正式或非正式的協議、安排、諒解備忘錄或承諾。

評估交易A時，亞證地產董事會並未將貸款安排納入考慮範圍。

亞證地產的獨立非執行董事(不包括楊麗琛女士，彼為聯合集團及天安各自的獨立非執行董事，已就有關該等交易的亞證地產董事會決議案放棄投票)已考慮並信納亞證地產董事作出的上述確認，並在得悉貸款安排的情況下認為交易A的條款屬公平合理。

交易B

買賣協議B之主要條款概述如下：

日期

二零二三年二月二十七日

訂約方

- (1) 賣方B(作為賣方)
- (2) 買方B(作為買方)

主體事項

根據買賣協議B，待其項下擬定條件達成(或在適用情況下獲豁免)後，(i)買方B(天安之直接全資附屬公司)將購入而賣方B(亞證地產之直接全資附屬公司)將出售待售股份B，連同待售股份B於買賣協議B日期或之後所附帶或產生之一切權利及利益；及(ii)賣方B將向買方B轉讓待售貸款B。

代價

交易B之代價為80,000,000港元，須由買方B於完成交易B時按賣方B給予的付款指示向賣方B(或其代名人)支付。

代價B之金額乃買方B與賣方B經公平磋商釐定，當中考慮到(i)物業B(即目標公司B之附屬公司持有的主要資產)於二零二二年十二月十四日之估值57,240,000港元，乃由亞證地產與天安聯合委聘之獨立估值師釐定；(ii)目標公司B於二零二二年十一月三十日之綜合資產淨值(假設重組於二零二零年一月一日及二零二一年一月一日已經發生)；及(iii)待售貸款B之金額。

代價B將以天安集團之內部資源撥付。

條件

買賣待售股份B須待以下各項條件達成後，方告完成：

- (i) 賣方B作出之聲明及保證，不論是在買賣協議B日期或完成時作出，或假設於買賣協議B日期至完成期間的任何時間作出，均在所有重大方面維持真實準確，並無誤導成份；
- (ii) 賣方B、買方B、目標公司B、重組公司及(視情況而定)賣方B及買方B各自的控股公司已就完成買賣協議B項下擬進行的交易，取得所需的一切授權(包括但不限於任何種類、形式或由聯交所及證券及期貨事務監察委員會授予的批准或准許)及任何股東批准，而有關授權及批准仍然具備十足效力；
- (iii) 重組已經完成；
- (iv) 相關重組公司完全控制並管有各自於物業B當中擁有的物業，而僅受物業B之相關現有租約約束；
- (v) 買方B或其代表或其任何高級職員、僱員、代理、專業顧問或其他代理，已對目標公司B、重組公司及物業B之業務、營運、資產、財務或其他狀況進行買方B全權酌情認為需要、適宜或適合作出之查詢、調查及盡職審查，且買方B信納有關結果；及
- (vi) 目標公司B、重組公司或物業B之業務、營運、資產、(財務或其他)狀況並無發生重大不利變動。

除條件(ii)、(iii)及(iv)不可豁免外，買方B可全權酌情豁免須由賣方B履行及/或達成的任何條件。於本聯合公佈日期，交易B尚未達成任何條件。

完成

完成交易B並不與完成交易A或交易C互為條件。

交易B將於所有條件達成或獲豁免(視情況而定)後第三個營業日，或買方B與賣方B可能互相書面協定的其他日期完成。

於本聯合公佈日期，目標公司B為亞證地產之間接全資附屬公司。於完成後，亞證地產將不再於目標公司B擁有任何權益，而目標公司B將成為天安之間接全資附屬公司，其財務業績將維持在天安集團之財務報表內綜合入賬。

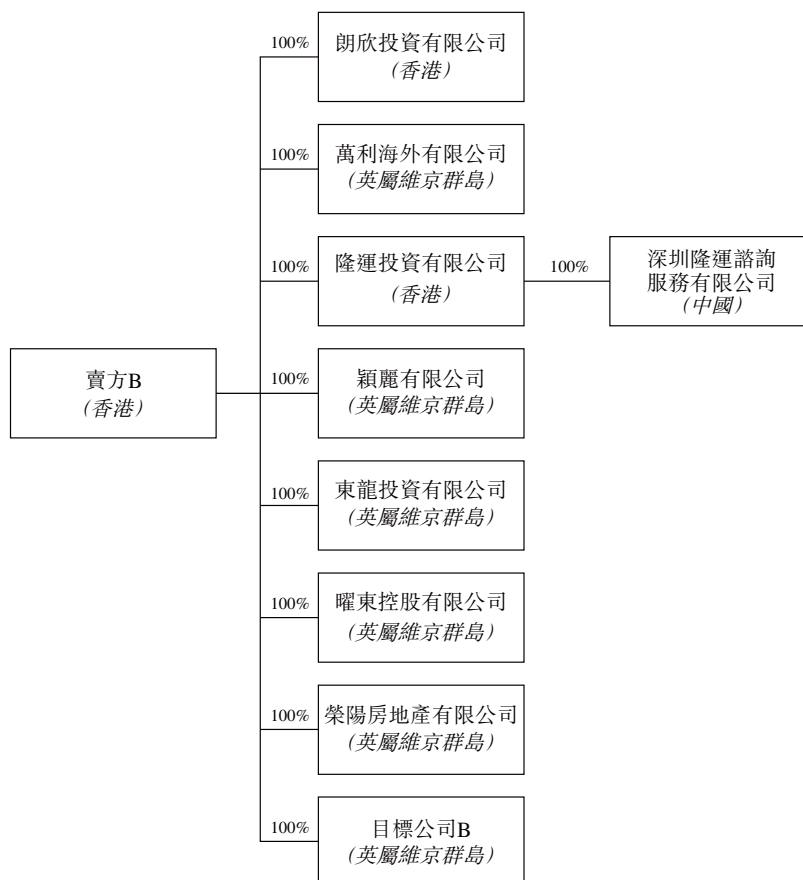
倘交易B之任何條件未有於最後截止日期B或之前達成或獲買方B豁免(不可豁免之條件(ii)、(iii)及(iv)除外)，(i)買賣協議B訂約方不再對繼續完成交易有任何義務；(ii)除買賣協議B中的持續條文外，買賣協議B將不再有任何效力；及(iii)除非申索的原因為先前違反買賣協議B的任何條文，或與買賣協議B的持續條文有關，否則任何訂約方不得再對另一方提出申索。

重組

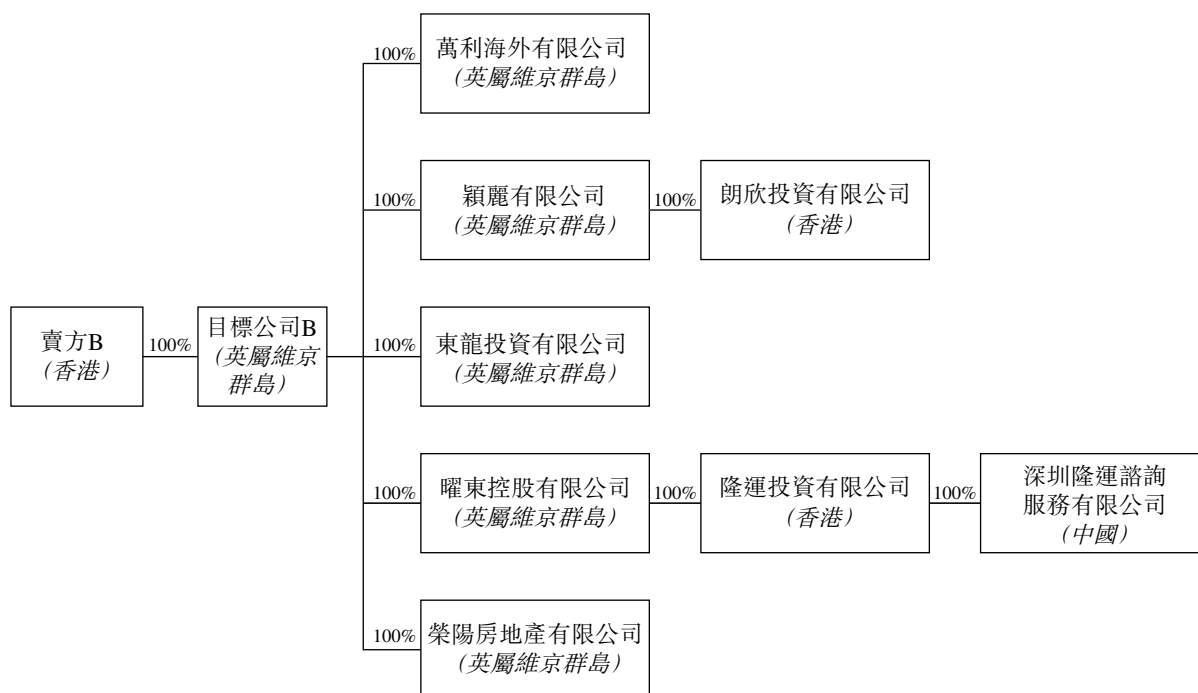
為達成條件(iii)以完成交易B，賣方B將進行重組，當中涉及使重組公司由目標公司B直接或間接全資擁有。

(i)重組公司於本聯合公佈日期；及(ii)目標公司B於重組後和緊接完成前的集團架構如下：

重組前



重組後



有關目標公司B的資料

目標公司B為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司及投資控股公司。完成重組後，目標公司B及其附屬公司之主要資產將為物業B。

以下載列目標公司B於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料(假設重組於二零二零年一月一日及二零二一年一月一日已經發生)：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	1,231	1,216
除稅前淨溢利	5,008	3,263
除稅後淨溢利	4,956	2,531

根據目標公司B之未經審核綜合財務資料(假設重組於二零二零年一月一日及二零二一年一月一日已經發生)，於二零二二年十一月三十日，目標公司B的(i)綜合資產淨值約10,171,000港元；及(ii)按物業B的最新估值調整後，經調整綜合資產淨值約11,365,000港元。

物業B包括於中國的合共六個獨立住宅物業及／或綜合商用物業，完成重組後將由目標公司B間接持有，總樓面面積合共8,514平方呎。

交易B對亞證地產之財務影響

完成買賣協議B項下擬進行的交易後，估計亞證地產集團將錄得收益約565,000港元，收益乃根據以下基準計算：(i)代價B 80,000,000港元；(ii)目標公司B於二零二二年十一月三十日之經調整綜合資產淨值11,365,000港元(假設重組於二零二零年一月一日及二零二一年一月一日已經發生，且已按物業B最新估值調整)；及(iii)待售貸款B之金額。

亞證地產股東務請留意，上述數字僅作說明用途。交易B實際產生之損益，可能會與上述估計不同，並將按完成時目標公司B之賬面值及產生之相關開支釐定，且須經亞證地產之核數師審閱後，方可作實。

亞證地產對交易B所得款項的用途

交易B之所得款項約80,000,000港元，亞證地產會將此用作一般營運資金。

交易C

買賣協議C之主要條款概述如下：

日期

二零二三年二月二十七日

訂約方

- (1) 賣方C(作為賣方)
- (2) 買方C(作為買方)

主體事項

根據買賣協議C，待其項下擬定條件達成(或在適用情況下獲豁免)後，(i)買方C(聯合集團之間接全資附屬公司)將購入而賣方C(亞證地產之直接全資附屬公司)將出售待售股份C，連同待售股份C於買賣協議C日期或之後所附帶或產生之一切權利及利益；及(ii)賣方C將向買方C轉讓待售貸款C。

代價

交易C之代價為250,000,000港元，須由買方C於完成交易C時按賣方C給予的付款指示向賣方C(或其代名人)支付。

代價C之金額乃買方C與賣方C經公平磋商釐定，當中考慮到(i)物業C(即目標公司C之附屬公司持有的主要資產)於二零二二年十二月十四日之估值252,300,000港元，乃由亞證地產與聯合集團聯合委聘之獨立估值師釐定；(ii)目標公司C於二零二二年十一月三十日之綜合資產淨值總額；及(iii)待售貸款C之金額。

代價C將以聯合集團集團之內部資源及／或借款撥付。

條件

買賣待售股份C須待以下各項條件達成後，方告完成：

- (i) 賣方C作出之聲明及保證，不論是在買賣協議C日期或完成時作出，或假設於買賣協議C日期至完成期間的任何時間作出，均在所有重大方面維持真實準確，並無誤導成份；
- (ii) 賣方C、買方C、目標公司C及彼等附屬公司以及(視情況而定)賣方C及買方C各自的控股公司已就完成買賣協議C項下擬進行的交易，取得所需的一切授權(包括但不限於任何種類、形式或由聯交所及證券及期貨事務監察委員會授予的批准或准許)及任何股東批准，而有關授權及批准仍然具備十足效力；
- (iii) 目標公司C之相關附屬公司完全控制並管有各自於物業C當中擁有的物業，而僅受物業C之相關現有租約約束；
- (iv) 買方C或其代表或其任何高級職員、僱員、代理、專業顧問，或其他代理，已對目標公司C、其附屬公司及物業C之業務、營運、資產、財務或其他狀況進行買方C全權酌情認為需要、適宜或適合作出之查詢、調查及盡職審查，且買方C信納有關結果；及
- (v) 目標公司C、其附屬公司或物業C之業務、營運、資產及(財務或其他)狀況並無發生重大不利變動。

除條件(ii)及(iii)不可豁免外，買方C可全權酌情豁免須由賣方C履行及／或達成的任何條件。於本聯合公佈日期，交易C尚未達成任何先決條件。

完成

完成交易C並不與完成交易A或交易B互為條件。

交易C將於所有條件達成或獲豁免(視情況而定)後第三個營業日，或買方C與賣方C可能互相書面協定的其他日期完成。

於本聯合公佈日期，各目標公司C實體均為亞證地產之間接全資附屬公司。於完成後，天安(透過其於亞證地產之權益)及亞證地產將不再於目標公司C擁有任何權益，而各目標公司C實體將成為聯合集團之間接全資附屬公司，其財務業績將維持在聯合集團集團之財務報表內綜合入賬。

倘交易C之任何條件未有於最後截止日期C或之前達成或獲買方C豁免(不可豁免之條件(ii)及(iii)除外)，(i)買賣協議C訂約方不再對繼續完成交易有任何義務；(ii)除買賣協議C中的持續條文外，買賣協議C將不再有任何效力；及(iii)除非申索的原因為先前違反買賣協議C的任何條文，或與買賣協議C的持續條文有關，否則任何訂約方不得再對另一方提出申索。

有關目標公司C的資料

雄佑

雄佑為一間於二零二一年七月二十一日在英屬維京群島註冊成立之有限公司及投資控股公司。雄佑及其附屬公司之主要資產為香港的一個辦公物業及兩個泊車位。

以下載列雄佑於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料(假設雄佑於二零二零年一月一日已經註冊成立)。

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	4,376	2,998
除稅前淨虧損	1,150	1,303
除稅後淨虧損	1,536	1,286

根據雄佑之未經審核綜合財務資料，於二零二二年十一月三十日，雄佑的(i)綜合資產淨值約73,422,000港元；及(ii)按雄佑所持物業的最新估值調整後，經調整綜合資產淨值約71,538,000港元。

穎宏

穎宏為一間於二零二一年七月二十八日在英屬維京群島註冊成立之有限公司及投資控股公司。穎宏及其附屬公司之主要資產為香港的三個住宅物業及三個泊車位。

以下載列穎宏於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料(假設穎宏於二零二零年一月一日已經註冊成立)。

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	1,688	1,980
除稅前淨溢利	305	2,638
除稅後淨(虧損)/溢利	(15)	2,564

根據穎宏之未經審核綜合財務資料，於二零二二年十一月三十日，穎宏的(i)綜合資產淨值約27,754,000港元；及(ii)按穎宏所持物業的最新估值調整後，經調整綜合資產淨值約22,154,000港元。

交易C對亞證地產及天安之財務影響

根據代價C金額250,000,000港元、目標公司C於二零二二年十一月三十日之經調整綜合資產淨值總額93,692,000港元(已因應物業C最新估值調整)、待售貸款C之金額及天安於亞證地產之應佔權益(就按天安而言)，預期於完成買賣協議C項下擬進行的交易後，(i)亞證地產集團將錄得虧損約529,000港元；及(ii)天安集團將錄得應佔虧損約396,000港元。

亞證地產股東及天安股東務請留意，上述數字僅作說明用途。交易C實際產生之損益，可能會與上述估計不同，並將按完成時目標公司C之賬面總值及產生之相關開支釐定，且須經亞證地產之核數師及天安之核數師各自審閱後，方可作實。

亞證地產對交易C所得款項的用途

交易C之所得款項約250,000,000港元，亞證地產會將此用作一般營運資金。

進行該等交易之理由及裨益

亞證地產

亞證地產集團主要經營範圍包括：於香港經營物業投資、物業租賃及物業管理業務。該集團定期尋找具吸引力的機遇以增潤及／或重構其物業組合。

亞證地產之物業投資組合主要包括帶有零售元素的商用物業，即亞證地產在二零二一年年報內披露的購物商場，以及其他非核心住宅物業和綜合商用物業，如香港和中國的辦公室及泊車位。為精簡亞證地產的物業投資組合，以為亞證地產股東提供更佳回報製造有利條件，亞證地產董事會擬(i)透過收購相關物業，更專注於亞證地產商用物業投資的零售分部，並在其後集中發展有關業務；及／或(ii)視乎市場氣氛並在不嚴重影響亞證地產集團運作的情況下，出售亞證地產的非核心住宅物業及綜合商用物業。

考慮到(i)物業A位於香港，而目前由亞證地產集團管理的大部分投資物業均位於香港；(ii)租賃物業A可產生穩定的經常性租金收入；(iii)付款總額較物業A於二零二二年十二月十四日的估值折讓；(iv)交易A條款中訂明，目標公司A於融資協議中作為借款人的義務及責任，以及目標公司A在完成日期於任何貸款、信貸、協議或安排中的所有其他責任，將於完成交易A時由汪世忠先生接替；(v)汪世忠先生及Claude Associates承諾，就目標公司A於交易A完成日期或之前蒙受的任何損失向買方A作出彌償；(vi)交易A須待目標公司A資產之全部現有產權負擔解除後，方可完成；及(vii)構成核數師對目標公司A截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表發表無法表示意見聲明的問題，預計將於交易A完成後得到解決，亞證地產董事(不包括須就相關亞證地產董事會決議案放棄投票或未有出席相關亞證地產董事會會議的董事)認為，付款總額屬公平合理，而交易A屬一次合理的投資機遇，可讓亞證地產集團落實計劃，更專注於商用物業投資的零售分部，提高亞證地產集團之投資回報。

就交易B及交易C而言，亞證地產董事(不包括將就相關亞證地產董事會決議案放棄投票或未有出席相關亞證地產董事會會議的董事及相關獨立非執行董事，即李澤雄先生及蔡健民先生，其意見將於審閱亞證地產獨立財務顧問之意見後發表)已獨立評估該兩項交易對亞證地產集團的影響，並認為：

- (i) 參照亞證地產與天安(就物業B而言)以及亞證地產與聯合集團(就物業C而言)分別聯合委聘之獨立估值師對物業B及物業C之估值，代價B及代價C之金額屬公平合理；

- (ii) 交易B及交易C之所得款項可用作一般營運資金，供亞證地產日後拓展其商用物業投資，尤其是零售分部；及
- (iii) 鑒於完成交易B及交易C時將出售亞證地產的非核心住宅物業及綜合商用物業，不論交易A會否進行至完成，亞證地產也可更專注於其商用物業投資的零售分部，更妥善分配資源。

考慮上述所有因素後，亞證地產董事(不包括將就相關亞證地產董事會決議案放棄投票或未有出席相關亞證地產董事會會議的董事及相關獨立非執行董事，即李澤雄先生及蔡健民先生，其對交易B及交易C的意見將於審閱亞證地產獨立財務顧問的意見後發表)認為，買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C之條款及其項下擬進行的各項交易屬公平合理，符合亞證地產及亞證地產股東之整體利益。

天安

據天安董事(不包括將就相關天安董事會決議案放棄投票的董事)所知、所悉及所信，並基於(i)彼等目前擁有的資料，包括亞證地產所提供的有關交易A的資料及確認；及(ii)亞證地產董事會對本聯合公佈所披露的進行交易A之理由及裨益的看法，彼等認為作為亞證地產的控股公司，天安可以間接享受交易A預計將為亞證地產帶來的裨益。因此，天安董事(不包括將就相關天安董事會決議案放棄投票的董事)認為，買賣協議A之條款以及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合天安及天安股東之整體利益。

就交易C而言，天安董事(不包括將就相關天安董事會決議案放棄投票的董事)認為，(i)天安作為亞證地產的控股公司，可以間接享受交易C預期會為亞證地產帶來的裨益；及(ii)考慮到交易C的影響，天安集團的營運及財務狀況不會受到任何重大不利影響。

基於上文所述，天安董事(不包括將就相關天安董事會決議案放棄投票的董事)認為，買賣協議C之條款以及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合天安及天安股東之整體利益。

聯合集團

據聯合集團董事(不包括將就相關聯合集團董事會決議案放棄投票的董事)所知、所悉及所信，並基於(i)彼等目前擁有的資料，包括亞證地產所提供的有關交易A的資料及確認；及(ii)亞證地產董事會對本聯合公佈所披露的進行交易A之理由及裨益的看法，彼等認為，作為天安的控股公司，而天安是亞證地產的控股公司，聯合集團可以間接享受交易A預計將為亞證地產帶來的裨益。因此，聯合集團董事(不包括將就相關聯合集團董事會決議案放棄投票的董事)認為，買賣協議A的條款以及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合聯合集團及聯合集團股東的整體利益。

就交易B及交易C而言，聯合集團董事(不包括將就相關聯合集團董事會決議案放棄投票的董事)認為：(i)聯合集團在香港擁有豐富的物業投資經驗，有充分配備以管理及營運物業C；(ii)聯合集團作為天安及亞證地產各自的控股公司，可以間接享受交易B預期會為天安及亞證地產帶來的裨益；及(iii)考慮到交易B及交易C的整體影響，聯合集團集團的營運及財務狀況不會受到任何重大不利影響。

基於以上所述，聯合集團董事(不包括將就相關聯合集團董事會決議案放棄投票的董事)認為，買賣協議B及買賣協議C的條款，以及該等協議項下擬進行的各項交易屬公平合理，並符合聯合集團及聯合集團股東的整體利益。

有關亞證地產、天安、聯合集團及該等交易訂約方的資料

(1) 亞證地產

亞證地產為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

亞證地產之主要業務為投資控股。亞證地產集團主要從事在香港之物業投資、物業租賃及物業管理。

(2) 天安

天安為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。於本聯合公佈日期，天安由(i)聯合集團擁有約52.08%權益，而聯合集團則由全權信託Lee and Lee Trust(包括李成輝先生的個人權益)實益擁有約74.99%權益；(ii)PIA Ltd(以投資管理人身份持有)擁有約18.03%權益；(iii)莊女士擁有約9.74%權益；及(iv)陳健先生擁有約7.01%權益。

天安之主要業務為投資控股。天安集團之主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

(3) 聯合集團

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。於本聯合公佈日期，聯合集團由全權信託Lee and Lee Trust(包括李成輝先生的個人權益)實益擁有約74.99%權益。

聯合集團之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務為物業發展，主要包括住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資、酒店相關業務、提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務、物流服務及提供財務融資、上市與非上市證券投資以及基金管理。

(4) 莊女士

莊女士為一名個別人士及商人。

(5) Nice Zone

Nice Zone為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，分別由Lam Shan先生及Lam Mei Yan Joyce女士各實益擁有50%權益。

Nice Zone之主要業務為投資控股。

(6) 蒼聯管理

蒼聯管理為一間於香港註冊成立之有限公司，由Lau Yau Cheung先生全資實益擁有。

蒼聯管理之主要業務為投資控股。

(7) Claude Associates

Claude Associates為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，由汪世忠先生全資擁有。

Claude Associates之主要業務為投資控股。

(8) 汪世忠先生

汪世忠先生為一名個別人士及商人。

(9) 目標公司A

目標公司A為一間於香港註冊成立之有限公司，於本聯合公佈日期，由Claude Associates全資擁有，而Claude Associates則由汪世忠先生全資擁有。

目標公司A之主要業務為物業投資及提供地產代理服務。

(10) 賣方B

賣方B為一間於香港註冊成立之有限公司，並為亞證地產之直接全資附屬公司。

賣方B之主要業務為投資控股。

(11) 賣方C

賣方C為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為亞證地產之直接全資附屬公司。

賣方C之主要業務為投資控股。

(12) 買方A

買方A為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為亞證地產之間接全資附屬公司。

買方A之主要業務為投資控股。

(13) 買方B

買方B為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為天安之直接全資附屬公司。

買方B之主要業務為投資控股。

(14) 買方C

買方C為一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合集團之間接全資附屬公司。

買方C之主要業務為投資控股。

上市規則之涵義

亞證地產

由於買方A、賣方B及賣方C為亞證地產之直接或間接全資附屬公司(視情況而定)，根據上市規則第14章對「上市發行人」之定義包括上市發行人之附屬公司，故根據上市規則該等交易屬亞證地產之交易。

由於交易A之其中一個相關百分比率超過100%，交易A構成亞證地產之非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章之通知、公佈、通函及亞證地產股東批准之規定。

由於交易B之多個相關百分比率超過5%但低於25%，交易B構成亞證地產之須予披露交易。

由於交易C之其中一個相關百分比率超過25%但低於75%，交易C構成亞證地產之主要出售事項。

由於交易B及交易C之其中一個相關百分比率根據上市規則第14.22條在兩者合併計算時超過25%但低於75%，交易B及交易C構成亞證地產之主要出售事項。此外，於本聯合公佈日期，天安及聯合集團各自為亞證地產之主要股東。因此，根據上市規則第14A章，買方B(天安之直接全資附屬公司)及買方C(聯合集團之間接全資附屬公司)均為亞證地產之關連人士，而交易B及交易C構成亞證地產之關連交易。因此，交易B及交易C須遵守上市規則第14章及14A章之申報、公佈、通函及亞證地產獨立股東批准之規定。

亞證地產獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議B及買賣協議C各自之條款以及其項下擬進行之交易向亞證地產獨立股東提供意見。亞證地產已委任亞證地產獨立財務顧問以就交易B及交易C是否公平合理向亞證地產獨立董事委員會及亞證地產獨立股東提供意見。

李成偉先生及杜燦生先生同時為天安及亞證地產之董事；勞景祐先生為聯合集團、天安及亞證地產各自之執行董事，以及楊麗琛女士為聯合集團、天安及亞證地產各自之獨立非執行董事。勞景祐先生並無出席審議該等交易之相關亞證地產董事會會議，而李成偉先生、杜燦生先生及楊麗琛女士就該等交易之相關亞證地產董事會決議案放棄投票。此外，楊麗琛女士並無獲委任為亞證地產獨立董事委員會成員。

除以上所述外，概無亞證地產董事在該等交易中佔有任何重大利益，並需要就批准該等交易之亞證地產董事會決議案放棄投票。

天安

由於買方A、買方B及賣方C為天安之直接或間接附屬公司(視情況而定)，根據上市規則第14章對「上市發行人」之定義包括上市發行人之附屬公司，故根據上市規則該等交易屬天安之交易。

由於交易A之其中一個相關百分比率超過5%但低於25%，交易A項下之收購事項構成天安之須予披露交易，須遵守上市規則第14章之通知及公佈之規定，但獲豁免遵守天安股東批准之規定。

由於交易B之相關百分比率均不超過5%，根據上市規則第14章，交易B並不構成天安之須予公佈交易。

於本聯合公佈日期，聯合集團為天安之主要股東，而買方C為聯合集團之間接全資附屬公司，故根據上市規則第14A章為天安之關連人士。因此，交易C項下之出售事項構成天安之關連交易。由於交易C之多個相關百分比率超過0.1%但低於5%，交易C項下之出售事項須遵守上市規則第14A章之申報及公佈之規定，但獲豁免遵守天安獨立股東批准之規定。

由於(i)李成偉先生及杜燦生先生同時為天安及亞證地產之董事；(ii)李成輝先生(即天安之主席及非執行董事)為聯合集團之行政總裁及執行董事，亦為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人之一，Lee and Lee Trust(連同李成輝先生之個人權益)控制聯合集團已發行股份總數約74.99%權益，而聯合集團則間接擁有天安已發行股份總數約52.08%權益，並且天安間接擁有亞證地產約74.98%之權益；(iii)勞景祐先生為聯合集團、天安及亞證地產各自之執行董事；及(iv)楊麗琛女士為聯合集團、天安及亞證地產各自之獨立非執行董事，因此，李成輝先生、李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生及楊麗琛女士已就該等交易之相關天安董事會決議案放棄投票。

除以上所述外，概無天安董事在該等交易中佔有任何重大利益，並需要就批准該等交易之天安董事會決議案放棄投票。

聯合集團

由於亞證地產、天安及買方C均為聯合集團之間接附屬公司，根據上市規則第14章對「上市發行人」之定義包括上市發行人之附屬公司，故根據上市規則該等交易項下之收購屬聯合集團之交易。

由於交易B及交易C各自之相關百分比率於獨立計算時均不超過5%，根據上市規則第14章，交易B及交易C各自於獨立計算時並不構成聯合集團之須予公佈交易。

由於(i)交易A(於獨立計算時)；及(ii)交易B及交易C(根據上市規則第14.22條在兩者合併計算時)各自之其中一個相關百分比率超過5%但低於25%，該等交易構成聯合集團之須予披露交易，須遵守上市規則第14章之通知及公佈之規定，但獲豁免遵守聯合集團股東批准之規定。

一般事項

亞證地產

亞證地產將會召開亞證地產股東特別大會，以供(i)亞證地產股東考慮並酌情批准交易A；及(ii)亞證地產獨立股東考慮並酌情批准交易B及交易C。

據亞證地產董事在作出一切合理查詢後所知及所信，除天安、聯合集團及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)在交易B及交易C中擁有重大利益，並須在亞證地產股東特別大會上就批准交易B及交易C之決議案放棄投票外，概無其他亞證地產股東在該等交易中擁有重大利益，以致其須在亞證地產股東特別大會上就批准該等交易之決議案放棄投票。

由於需要更多時間整理若干資料，載有(其中包括)(i)該等交易的進一步資料；(ii)亞證地產獨立財務顧問致亞證地產獨立董事委員會及亞證地產獨立股東的意見函件；(iii)亞證地產獨立董事委員會致亞證地產獨立股東的推薦建議函件；(iv)該等物業的物業估值報告；及(v)亞證地產股東特別大會通告的亞證地產通函，預計將於二零二三年四月十四日或之前寄發予亞證地產股東。

該等交易中各項交易的完成並非互為條件。各項交易均受到若干未必會達成的條件所約束，故未必會進行。亞證地產股東、天安股東、聯合集團股東以及亞證地產、天安及聯合集團各自的潛在投資者在買賣亞證地產、天安及聯合集團的股份時應謹慎行事。

釋義

「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：373)
「聯合集團公佈」	指	聯合集團所作出日期分別為二零一八年九月二十四日及二零一八年十一月九日的公佈，以及聯合集團和聯合地產(香港)有限公司所作出日期分別為二零一九年一月二十三日、二零一九年四月十日及二零一九年七月二十六日的聯合公佈
「聯合集團董事會」	指	聯合集團之董事會
「聯合集團董事」	指	聯合集團之董事
「聯合集團集團」	指	聯合集團及其附屬公司
「聯合集團股份」	指	聯合集團之普通股
「聯合集團股東」	指	聯合集團之股東
「亞證地產」	指	亞證地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：271)，為天安之間接非全資附屬公司
「亞證地產公佈」	指	亞證地產所作出日期為二零二一年十一月二十六日及二零二二年十一月二十二日的公佈
「亞證地產董事會」	指	亞證地產之董事會
「亞證地產董事」	指	亞證地產之董事
「亞證地產股東特別大會」	指	亞證地產所舉行以供(i)亞證地產股東考慮並酌情批准交易A；及(ii)亞證地產獨立股東考慮並酌情批准交易B及交易C之股東特別大會
「亞證地產集團」	指	亞證地產及其附屬公司
「亞證地產獨立董事委員會」	指	亞證地產董事會轄下獨立委員會，由楊麗琛女士以外的其餘獨立非執行董事李澤雄先生及蔡健民先生組成，成立目的為向亞證地產獨立股東提供有關交易B及交易C的意見

「亞證地產獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，可從事證券及期貨條例(香港法例第571章)項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為亞證地產獨立董事委員會及亞證地產獨立股東有關交易B及交易C的獨立財務顧問
「亞證地產股東」	指	亞證地產之股東
「蒼聯管理」	指	蒼聯管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「Claude Associates」	指	Claude Associates Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價A」	指	買方A就買賣待售股份A及轉讓待售貸款A而應付貸款人的代價總額3港元
「代價B」	指	買方B就交易B應付賣方B的代價總額80,000,000港元
「代價C」	指	買方C就交易C應付賣方C的代價總額250,000,000港元
「物業轉易及財產條例」	指	物業轉易及財產條例(香港法例第219章)
「轉讓契據」	指	日期為二零二一年十一月二十六日之待售貸款A相關轉讓契據，乃Claude Associates以轉讓人身份，以一名擔保代理(代表貸款人行事)為受益人所提供作為融資協議下的擔保
「融資協議」	指	由(其中包括)貸款人(作為貸款人)與目標公司A(作為借款人)所訂立日期為二零二一年十一月二十六日之融資協議
「雄佑」	指	雄佑投資有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，於本聯合公佈日期為賣方C之直接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「亞證地產獨立股東」	指	天安、聯合集團及其各自之聯繫人(定義見上市規則)以外的亞證地產股東，於交易B及交易C中並無權益，故毋須根據上市規則在批准上述交易的亞證地產股東特別大會上放棄投票
「貸款人」	指	莊女士、Nice Zone及蒼聯管理
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該筆貸款」	指	買方A將根據貸款協議所載條款並根據其條件向目標公司A提供之擔保貸款合共1,000,000,000港元
「貸款協議」	指	買方A(作為貸款人)將與目標公司A(作為借款人)訂立之貸款協議，據此，買方A將向目標公司A提供該筆貸款，當中的債務、責任及義務將以(其中包括)買方A或其代名人為受益人的物業A之物業抵押、租金收入及銷售所得款項轉讓及保險轉讓作擔保，而該筆貸款所得款項應匯款予貸款人(或可按彼等指示處理)
「最後截止日期A」	指	二零二三年八月三十一日(或貸款人與買方A可能互相書面協定的有關其他日期)
「最後截止日期B」	指	二零二三年八月三十一日(或賣方B與買方B可能互相書面協定的有關其他日期)
「最後截止日期C」	指	二零二三年八月三十一日(或賣方C與買方C可能互相書面協定的有關其他日期)
「主板」	指	聯交所營運之聯交所主板(不包括期貨市場)，乃獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「汪世忠先生」	指	汪世忠先生，Claude Associates全部已發行股本的擁有人
「莊女士」	指	莊舜而女士

「Nice Zone」	指	Nice Zone Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司
「接替契據」	指	將由目標公司A、貸款人及汪世忠先生於完成買賣協議A時將予訂立之接替契據，據此訂約方同意，目標公司A於融資協議中作為借款人的義務、職責及責任，將按照融資協議之條款及條件由汪世忠先生接替
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所列百分比率，用於釐定交易分類
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本聯合公佈而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「過去公佈」	指	包括聯合集團公佈、亞證地產公佈及天安公佈
「該等物業」	指	物業A、物業B及物業C
「物業A」	指	包括新界荃灣大屋街1號及川龍街88號海天豪苑協和廣場地庫一層、地下至四樓的若干商業單位，以及協和廣場地庫二層的91個泊車位，總樓面面積合共163,538平方呎
「物業B」	指	包括目標公司B的附屬公司將於完成重組後在中國持有的六個獨立住宅單位及／或綜合商用物業，總樓面面積合共8,514平方呎
「物業C」	指	包括目標公司C的附屬公司在香港持有的一個辦公物業、三個住宅物業及五個泊車位，辦公物業的總樓面面積為13,851平方呎，住宅物業的總實用面積為4,361平方呎
「買方A」	指	金宇控股有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司及亞證地產之間接全資附屬公司，為交易A項下待售股份A之買方

「買方B」	指	進盛投資有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司及天安之直接全資附屬公司，為交易B項下待售股份B之買方
「買方C」	指	聯合地產發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及聯合集團之間接全資附屬公司，為交易C項下待售股份C之買方
「重組」	指	對重組公司進行重組，詳情載於本聯合公佈「交易B—重組」一節
「重組公司」	指	包括(i)朗欣投資有限公司；(ii)萬利海外有限公司；(iii)隆運投資有限公司；(iv)深圳隆運諮詢服務有限公司；(v)穎麗有限公司；(vi)東龍投資有限公司；(vii)曜東控股有限公司；及(viii)榮陽房地產有限公司；於本聯合公佈日期均為賣方B全資擁有的公司，而於完成重組後，將由目標公司B直接或間接全資擁有(視情況而定)
「待售貸款A」	指	目標公司A現時結欠並可能於此後結欠Claude Associates之款項，已根據轉讓契據轉讓予一名擔保代理，於二零二二年十月三十一日金額為112,053,167.10港元
「待售貸款B」	指	目標公司B可能於完成重組後結欠賣方B之款項，並假設重組已於二零二零年一月一日及二零二一年一月一日落實，於二零二二年十一月三十日金額為68,070,154.37港元
「待售貸款C」	指	包括(i)雄佑現時結欠並可能於此後結欠賣方C之款項，於二零二二年十一月三十日金額為80,327,972.94港元；及(ii)穎宏現時結欠並可能於此後結欠賣方C的款項，於二零二二年十一月三十日金額為76,509,304.33港元

「待售股份B」	指	目標公司B股本中的一股普通股，即目標公司B之全部已發行股本
「待售股份A」	指	目標公司A的兩股普通股，即目標公司A之已發行股份總數
「待售股份C」	指	包括(i) 雄佑股本中的一股普通股(即雄佑之全部已發行股本)；及(ii) 穎宏股本中的一股普通股(即穎宏之全部已發行股本)
「股權抵押」	指	日期為二零二一年十一月二十六日之待售股份A相關股權抵押，乃Claude Associates及汪世忠先生以抵押人身份，以一名擔保代理(為及代表貸款人行事)為受益人所提供，作為融資協議下的擔保
「買賣協議A」	指	由(其中包括)買方A、貸款人、Claude Associates、汪世忠先生及目標公司A就交易A所訂立日期為二零二三年二月二十七日之買賣協議
「買賣協議B」	指	由買方B與賣方B就交易B所訂立日期為二零二三年二月二十七日之買賣協議
「買賣協議C」	指	由買方C與賣方C就交易C所訂立日期為二零二三年二月二十七日之買賣協議
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天安」	指	天安中國投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：28)，為聯合集團之間接非全資附屬公司
「天安公佈」	指	天安所作出日期為二零二零年四月十四日之公佈
「天安董事會」	指	天安之董事會
「天安董事」	指	天安之董事

「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「天安股份」	指	天安之普通股
「天安股東」	指	天安之股東
「目標公司」	指	目標公司A、目標公司B及目標公司C
「目標公司C」	指	包括雄佑及穎宏
「目標公司A」	指	勵群投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本聯合公佈日期由Claude Associates全資擁有
「目標公司B」	指	Spring Victory Holdings Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，於本聯合公佈日期為賣方B之直接全資附屬公司
「付款總額」	指	1,000,000,003港元，買方A就交易A應付貸款人之付款總額，包括代價A及該筆貸款
「交易A」	指	包括根據買賣協議A由(i)買方A向貸款人(作為管有承按人)購入待售股份A；(ii)貸款人(作為管有承按人)向買方A轉讓待售貸款A；及(iii)買方A於完成時向目標公司A提供該筆貸款
「交易B」	指	根據買賣協議B由買方B向賣方B購入待售股份B及轉讓待售貸款B
「交易C」	指	根據買賣協議C由買方C向賣方C購入待售股份C及轉讓待售貸款C
「該等交易」	指	交易A、交易B及交易C
「賣方B」	指	丹楓(中國)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及亞證地產之直接全資附屬公司，為交易B項下待售股份B之賣方

「賣方C」	指	簡易環球企業有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司及亞證地產之直接全資附屬公司，為交易C項下待售股份C之賣方
「穎宏」	指	穎宏控股有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，於本聯合公佈日期，為賣方C之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

代表聯合集團董事會
聯合集團有限公司
執行董事
勞景祐

代表天安董事會
天安中國投資有限公司
執行董事
杜燦生

代表亞證地產董事會
亞證地產有限公司
執行董事兼行政總裁
李樹賢

香港，二零二三年二月二十七日

於本聯合公佈日期，聯合集團董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)、勞景祐先生及麥伯雄先生；非執行董事狄亞法先生(主席)及李淑慧女士；以及獨立非執行董事白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、楊麗琛女士及周國榮先生組成。

於本聯合公佈日期，天安董事會由執行董事宋增彬先生(副主席)、李成偉先生(董事總經理)、勞景祐先生及杜燦生先生，非執行董事李成輝先生(主席)及鄭慕智博士，以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、姜國芳先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。

於本聯合公佈日期，亞證地產董事會由執行董事李成偉先生(主席)、李樹賢先生(行政總裁)、勞景祐先生及杜燦生先生；以及獨立非執行董事李澤雄先生、蔡健民先生及楊麗琛女士組成。